



VINACOMPASS

## 不動産「投機」との闘い – 税制を伴う管理を行う必要が出てきています。

2021年12月28日



近年の不動産価格の投機的な、高騰に直面し、市場に混乱を起こしている問題に関して、専門家は、この問題を解決する為に新しい税制を取り入れる必要性が来ていると述べています。

最近、副首相の Le Van Thanh は、2021年に決定 2161 / QD-TTg に署名し、2021年から2030年までの国家住宅開発戦略を承認し、2045年までのビジョンを示しました。この開発戦略に定められた重要な目的の1つは、土地利用計画、戦略、プログラム、住宅開発計画に従って、国家の管理と監督の下で持続可能で透明性な方法で住宅不動産市場を開発することと、住宅開発における土地資源を投機目的で長期確保出来ないように制限する項目が記載されています。

特に、財務省の戦略は、不動産投資ファンド、不動産投資信託ファンド、不動産社債などの住宅開発のために長期的な資金源の多様な開発を促進するための政策研究を主導する任務を定めています。同時に、この調査では、市場を安定させ、投機を制限し、住宅用不動産を効果的に活用し、国の利益を確保するために、住宅固定資産税などの不動産市場に関連する多くの税金を追加することを提案しています。





専門家によると、これは現時点で適切かつタイムリーな政策指向であり、短期的な不動産移転取引(6ヶ月未満)に税金が徐々に適用され、2つ以上の不動産を所有する人には高い税率を適用するように検討されています。これまでも、世界各地で、実施された政策であり、この措置は目覚ましい成果を上げています、多くは短期的な投機者の動きを抑え価格の急激な高騰を抑えるものです。

一部の専門家は、固定資産税は四半期または年間の基準価格(販売価格)の25~30%で課税される可能性があり、支払いの遅延に対する漸進的なペナルティの規定があると示唆しています。これにより、投機的なグループは、価格がその地域の実質値を超えると、土地を長期間保持することが難しくなります。もちろん、この措置では、投機的なグループは、長い間放置すると罰金のリスクがあるので、買い手に圧力かけることはできません。さらに、個人が不動産仲介者として業務を行う条件を規定するなど、管理のために他の多くの措置を組み合わせることができます。契約書も、手書きの書類を受け入れず、法的価値を有する公証契約書で預金の対応も行わなければならないことを規定します。個人所得税を回避するために、実際の価格よりも低い販売価格を宣言する行為に対する罰則を大幅に引き上げる。さらに、この行動を容易にする公証人事務所を罰する。

実際、不動産市場の急激な変動を回避するための管理や税務処置の経営への導入は、世界中の多くの国で実施され、非常に楽観的な結果を得ている措置です。

Dang Hung Vo 元自然資源環境副大臣は、不動産市場の投機的な、価格高騰に直面し、市場に混乱を起こしている問題に関して、短期間(6ヶ月未満)の不動産譲渡に対する課税制度をベトナムは世界の国々からの経験から学ぶべきだと提案しました。同時に2つ以上の物件を所有している人には高い税率を適用します、これは進歩的です。

「世界の基本的な解決策は、第一に、土地の価値に対する税金が追加され、土地所有者によって設定されることなく行政より定められた土地の付加価値に応じて税金が設定されます。第二に、土地の売買、特に短期間で不動産を売買する場合にはかなり高い累進税を導入しています。第三に、国家は常に外貨準備基金のような不動産準備基金を持っています」と、Vo 教授は言いました。

実際、地価価格の管理に関して、世界には土地の「投機」を制限するための多くの教訓と強力な対策があります。特に中国のやり方はベトナムと同様の条件と考え方を持っているため、参照する価値があります。

2017年までの教訓として、北京郊外のフアン経済特区、約2,000平方キロメートル(ニューヨーク市のほぼ3倍の面積)の規模計画が発表されると。至る所に投機家が集まり、周辺のマンション価格はたった1日で2倍になりました。

上記の状況に直面して、中国政府は計画区域内の土地の売却を禁止し、法律の迂回行為を厳密にする指令を出しました。その後すぐに「土地価格熱」はほんのわずかの時間で崩壊した。そして、このような厳しい決定は、空港、工業団地、都市計画プロジェクトなどで適応され、何十億人もの人々はこの国の管理機関によって厳密に適用され続けています。





VINACOMPASS

住宅価格の上昇に直面して、上海市(中国)も購入数を制限し、税金を課す政策を打ち出しました。この政策では、ひと家族あたり2つのマンション(アパート)しか購入する事が出来ません。購入の為に偽離婚防止のため、市政府の管理のもと、離婚から3年後以降でしか、マンション(アパート)を購入することができません。この場合、行政機関に申請書を提出後、購入の承認を受ける必要があります。地域によっては、マンション(アパート)1人あたり平均40~60㎡/戸を超えると税金が加算されます。「投機目的ではなく実際に生活するための住居」という政策と、税制上の強い政策により、中国の住宅価格は近年、低下傾

中国のメディアでは、最近、経済は再び成長しているにもかかわらず、北京、上海、深センなどの住宅価格は、以前ほどの価格上昇はなく、ほんの数%程度しか上昇していないと報じています。

ベトナムでも、既存の不動産の価格を投機的な動きで、価格高騰が起こる状況を回避するために、強力で同期的な措置を検討し、税務を強化し管理する時が来ているのかもしれませんが。

参照元: CAFE.VN

本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOMÉ CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

